

Gemeinde

Marzling

Lkr. Freising

Bauleitplan

Flächennutzungsplan

Änderung Nr. 4

Gewerbegebiet Marzling-Ost

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Krimbacher

QS: LKe

Aktenzeichen

MAR 1-11

Plandatum

27.11.2025 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.1	Landes- und Regionalplan.....	3
2.2	Flächennutzungsplan	5
3.	Bedarfs- und Standortprüfung.....	7
3.1	Bedarf	7
3.2	Flächenpotentiale	8
3.3	Alternativenprüfung Außenbereich	11
4.	Plangebiet	12
4.1	Lage und Nutzungen	12
4.2	Emissionen	12
4.3	Flora/ Fauna.....	12
4.4	Boden.....	12
4.5	Wasser.....	13
4.6	Sonstiges	13
5.	Planinhalte	13
6.	Klimaschutz, Klimaanpassung	13

1. Anlass und Ziel der Planung

In der Gemeinde Marzling steht dem Bevölkerungswachstum der letzten Jahre eine weitgehend stagnierende Ausstattung mit Gewerbeflächen gegenüber. Innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete bestehen keine Entwicklungspotentiale mehr. Zusätzliche, noch nicht entwickelte Potentialflächen für gewerbliche Bauflächen sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde nicht dargestellt.

Ziel der Gemeinde ist eine harmonische Siedlungsentwicklung, die die Entwicklung von Gewerbeflächen auf die demographische Entwicklung abstimmt und die den vorhandenen Anfragen zur Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe begegnet. Zu diesem Zweck ist die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen im Flächennutzungsplan erforderlich.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landes- und Regionalplan

Regionalplan der Planungsregion 14

Die Gemeinde Marzling liegt gemäß Regionalplan der Planungsregion 14 vom 01.04.2019 im allgemeinen ländlichen Raum. Für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans bedeutsam sind folgende Ziele:

Teil B	
B II	Siedlung und Freiraum
1	Leitbild
G 1.2	Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.
Z 1.4	Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen.
G 1.5	Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.
2	Siedlungsentwicklung (allgemein)
Z 2.2	Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig (vgl. B IV Z 2.3).
4	Siedlungs- und Freiraumstruktur
Z 4.1	Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.
Z 4.6	Die Siedlungsentwicklung ist durch ein überörtliches, vernetztes Konzept der im Folgenden bestimmten regionalen Grünzüge und Trenngrüns als Grundgerüst eines räumlichen Verbundsystems zur Freiraumsicherung und -entwicklung zu ordnen und zu gliedern.
Z 4.6.1	Regionale Grünzüge dienen <ul style="list-style-type: none"> • der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches • der Gliederung der Siedlungsräume • der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen.

	Die regionalen Grünzüge dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sind im Einzelfall und zur organischen Entwicklung von Nebenorten möglich, soweit die jeweilige Funktion gemäß Absatz 1 nicht entgegensteht. (...)
B IV	Wirtschaft und Dienstleistungen
1	Leitbild
G 1.2	In allen Teilräumen soll eine ausgewogene Entwicklung erfolgen.
G 1.3	Es sollen gute Voraussetzungen und Bedingungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Wirtschaft geschaffen werden.
Z 1.6	Bandartige Entwicklungen durch Neuansiedlungen sind zu vermeiden. .
2	Regionale Wirtschaftsstruktur
G 2.1.	In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden.
G 2.2	Insbesondere im ländlichen Raum sollen Missverhältnisse von Arbeitsplätzen im Vergleich zur Bevölkerungsstärke abgemildert werden.
G 2.3	Im ländlichen Raum ist allen Gemeinden eine maßstäbliche und ausgewogene Entwicklung zu ermöglichen (vgl. B II Z 2.2)

Landesentwicklungsprogramm

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (2023) ist die Gemeinde Marzling dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms sind für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung bedeutsam:

1	Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns
1.1	Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit
1.1.1 (Z)	In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
1.1.1 (G)	Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.
1.2	Demographischer Wandel
1.2.2 (Z)	Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.
1.2.2 (G)	Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten - zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen, (...) genutzt werden.

2	Raumstruktur
2.2	Gebietskategorien
2.2.5 (G)	<p>Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums</p> <p>Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, <p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> - er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann <p>(...)</p> <p>Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen</p> <ul style="list-style-type: none"> - günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen, (...)
3	Siedlungsstruktur
3.1	Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen
3.1.1 (G)	<p>Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.</p> <p>Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.</p>
3.2	Innenentwicklung vor Außenentwicklung
3.2 (Z)	In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.
3.3	Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot
3.3 (G)	Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
5	Wirtschaft
5.1	Wirtschaftsstruktur
5.1 (G)	Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Zur Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze siehe Kapitel 3.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet im Westen als allgemeines Wohngebiet, daran angrenzend in Richtung Osten als Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die westlich an das Plangebiet angrenzende Fläche wurde mit der 1. Flächennutzungsplanänderung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und öffentliche Grünfläche mit Versickerungsbecken dargestellt.



Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage der 4. Änderung, ohne Maßstab



Abb. 2 Planzeichnung der 1. Flächennutzungsplanänderung, genehmigt mit Bescheid vom 16.12.2019, ohne Maßstab

3. Bedarfs- und Standortprüfung

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Insbesondere erfordert auch das Landesentwicklungsprogramm in Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden. Gemäß Regionalplan der Planungsregion 14 Ziel 4.1 sind des Weiteren vor der Neuausweisung neuer Bauflächen vorrangig Flächen zu nutzen, die im Flächennutzungsplan bereits dargestellt sind.

3.1 Bedarf

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Marzling sind gewerbliche Bauflächen im Umfang von etwa 1,6 ha dargestellt. Bezogen auf die Größe der Gemeinde und im Vergleich zu anderen Gemeinden der Region ist dieser Wert sehr gering. Dementsprechend verzeichnet die Gemeinde eine geringe Anzahl an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort sowie einen stark negativen Pendlersaldo mit deutlich mehr Ein- als Auspendlern (siehe Abbildungen 3 und 4). Die Gemeinde erkennt hierin ein Missverhältnis zwischen der Bevölkerungszahl und dem Arbeitsplatzangebot.

Ohne die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe steht zu befürchten, dass sich dieses Missverhältnis in Zukunft weiter verstärken wird. Die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik prognostiziert für die Gemeinde einen Anstieg von 3.320 Einwohnern zum Stichtag 31.12.2023 auf 3.490 Personen im Jahr 2033. Da die Prognose des Bayerischen Landesamts für Statistik auf einer Trendfortschreibung basiert, hat die Gemeinde im August 2023 durch das Büro für räumliche Entwicklung in Kooperation mit dem PV München eine Bevölkerungsprognose erstellen lassen, die die kommunalen Bauraten und Siedlungsentwicklungsplanungen mit berücksichtigt. Dabei wurden verschiedene Prognoseszenarien untersucht. In allen Szenarien liegt die zu erwartende Einwohnerzahl im Jahr 2033 bei über 3.500 Personen. Es ist daher in jedem Fall mit einem weiteren Bevölkerungswachstum zu rechnen. Da das Verhältnis von gewerblichen Flächen zur Bevölkerungszahl der Gemeinde derzeit bereits unausgewogen ist, sieht die Gemeinde die Notwendigkeit, die Ansiedlung neuer Betriebe zu fördern. Damit soll auch den Zielsetzungen der Regional- und Landesplanung (siehe Kapitel 2.1) entsprochen werden. Durch die Planung wird dazu beigetragen, durch eine ausgewogene Entwicklung insbesondere im ländlichen Raum Missverhältnisse von Arbeitsplätzen im Vergleich zur Bevölkerungstärke abzumildern und wohnortnahe, qualifizierte Arbeitsplätze zu schaffen (RP BIV 1, 2; LP 1.1, 1.2, 2.2).

Entsprechende Anfragen von Betrieben zur Ansiedlung im Gemeindegebiet sind bei der Gemeinde Marzling bereits eingegangen. Darunter befinden sich insbesondere auch Handwerksbetriebe und produzierendes Gewerbe mit zu erwartenden höheren Lärmemissionen sowie einem Flächenbedarf über 2.000 qm je Betrieb.

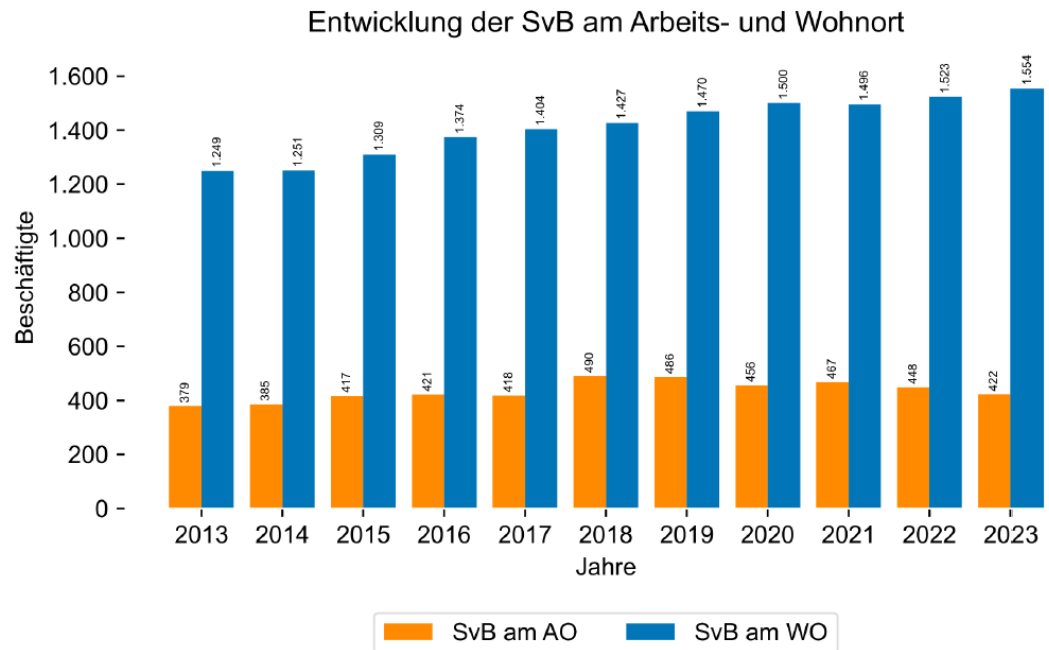


Abb. 3 Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten; Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; Darstellung: PV

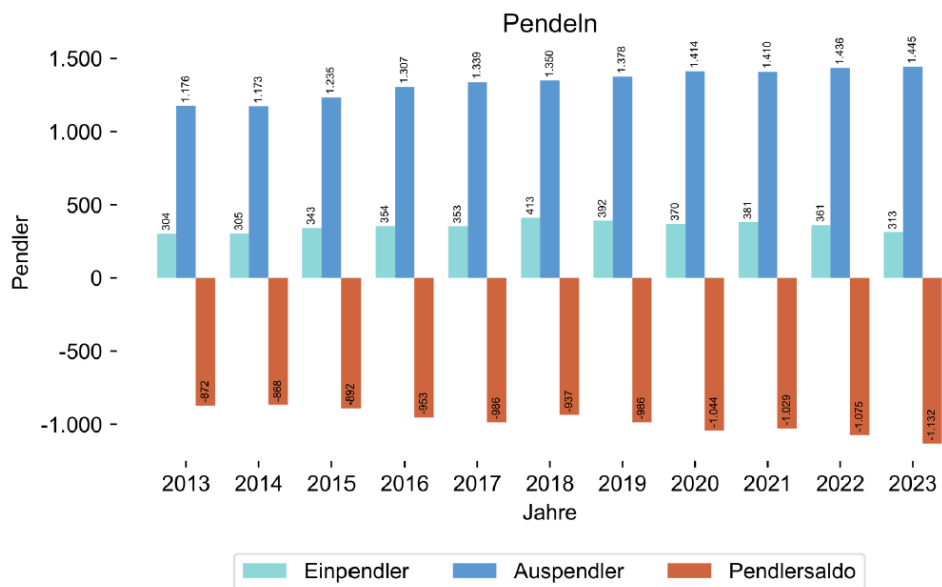


Abb. 4 Ein- und Auspendler in der Gemeinde Marzling; Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; Darstellung: PV

3.2 Flächenpotentiale

Zur Ermittlung der Potentiale der Innenentwicklung sowie auf Erweiterungsflächen gemäß Darstellung des Flächennutzungsplans hat die Gemeinde Marzling durch den PV München ein Baulandkataster mit Stand Oktober 2022 erstellen lassen. Zu diesem Stichtag bestanden im Hauptort Marzling sowie dem Ortsteil Hangenham Baulücken im Umfang von 1,2 ha in Dorfgebieten und von 0,5 ha in Mischgebieten. Baulücken in Gewerbegebieten waren nicht vorhanden, woran sich auch zum aktuellen

Zeitpunkt nichts geändert hat. Noch nicht entwickelte Potentialflächen für eine teilweise gewerbliche Nutzung gemäß Flächennutzungsplan bestanden lediglich im Umfang von 0,2 ha in einem Dorfgebiet. (siehe Abbildungen 5 und 6).

Mit Ausnahme einer kleinen Fläche im Ortszentrum befinden sich alle Baulücken in Dorf- und Mischgebieten in Privateigentum und entziehen sich den Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde. Des Weiteren ist aufgrund der Größe der einzelnen Baulücken eine Entwicklung von Betrieben mit größerem Flächenbedarf kaum möglich. Lediglich zwei Baulücken weisen eine Fläche von mehr als 2.000 qm auf. Diese beiden Baulücken liegen angrenzend an bestehende Wohngebiete, sodass bei einer gewerblichen Entwicklung mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen ist. Die Erschließung einer der beiden Baulücken ist zudem nur über ein privates Grundstück möglich (siehe Abbildung 7). Insgesamt zeichnet sich daher ab, dass auch auf den beiden bestehenden größeren Baulücken mittelfristig nicht mit einer ausreichenden Entwicklung insbesondere auch verarbeitendem und damit emissionsintensiven Gewerbes zu rechnen ist.

Das bisher noch nicht entwickelte Dorfgebiet gemäß Darstellung des Flächennutzungsplans befindet sich hinter bestehender Bebauung ohne direkten Anschluss an öffentliche Erschließungsstraßen (siehe Abbildung 7).

Um die Ziele der Gemeinde Marzling sowie der Regional- und Landesplanung zu verwirklichen, ist eine gesteuerte Ansiedlung auch großflächigen und/oder emissionsintensiven Gewerbes erforderlich. Da dies auf den bestehenden Potentialflächen nicht verwirklichtbar ist, ist die Inanspruchnahme neuer Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich notwendig.

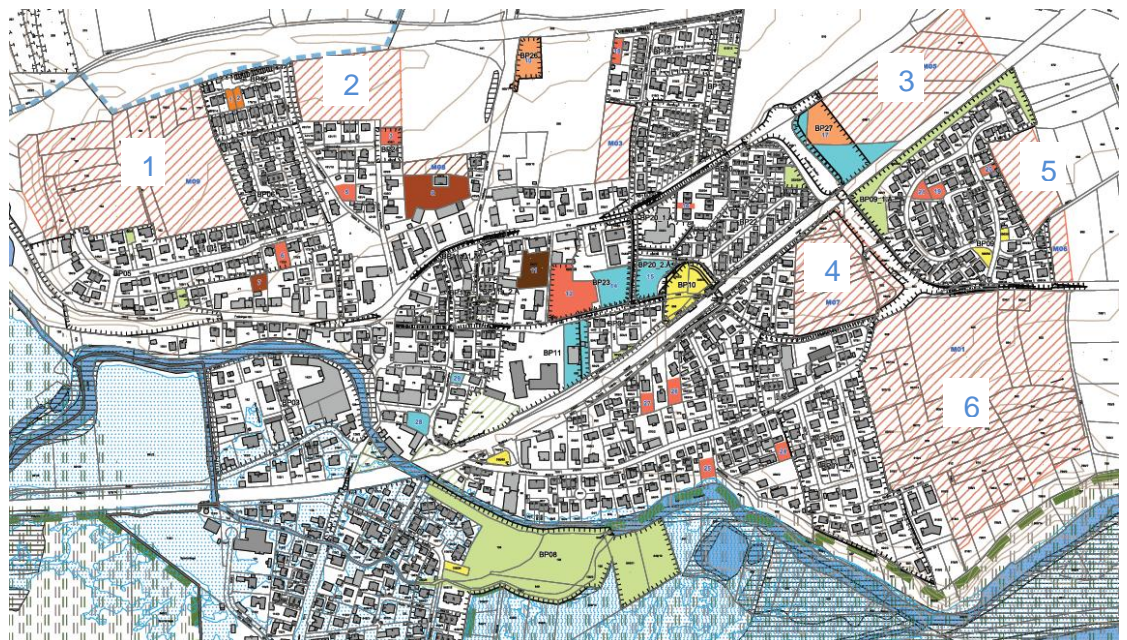


Abb. 5 Baurechtserhebung im Ortsteil Marzling



Abb. 6 Baurechtserhebung im Ortsteil Hangenham

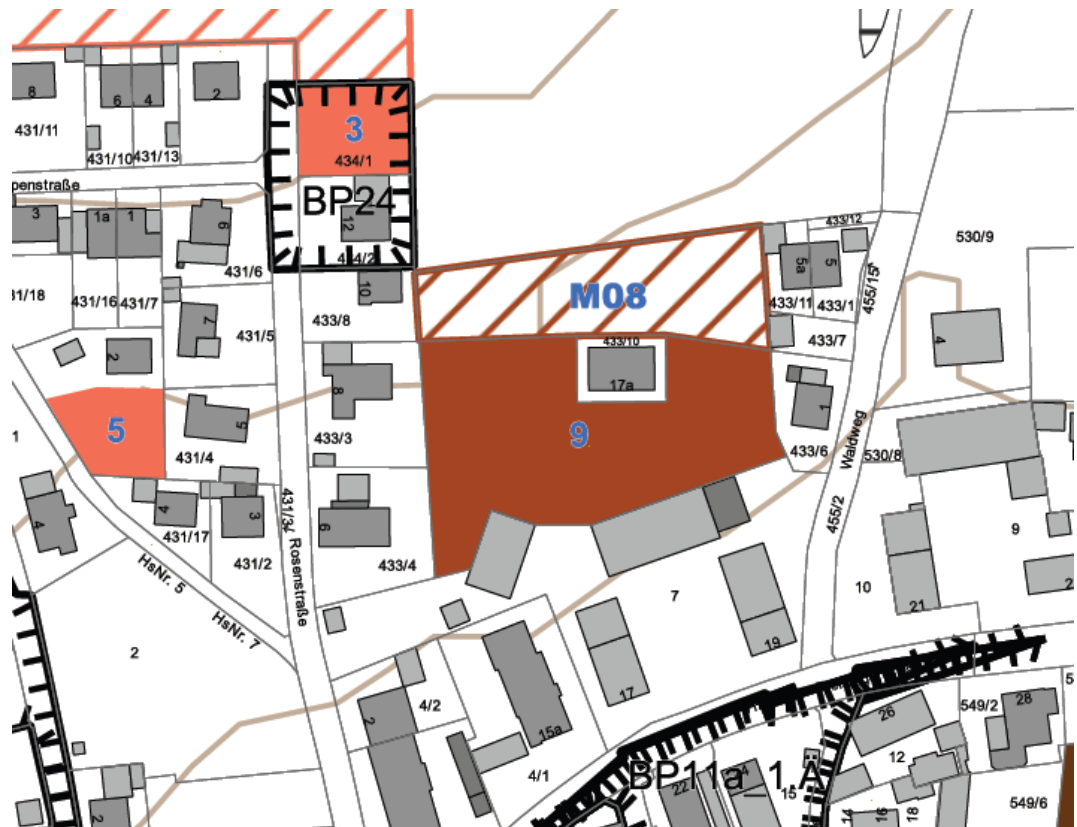


Abb. 7 Größte zusammenhängende Potentialfläche: Baulücke (9), FNP-Potential (M08)

3.3 Alternativenprüfung Außenbereich

Wie im Ergebnis der Baurechtserhebung gezeigt, stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Marzling keine ausreichenden gewerblichen oder gemischten Potentialflächen dar. Es sind jedoch großflächig Wohnbauflächen dargestellt (siehe Abbildung 5, Nummerierung in blauer Schrift). Im Sinne des Flächenspargebots hat die Gemeinde Marzling daher geprüft, ob die erforderlichen gewerblichen Bauflächen zumindest teilweise durch eine Umwandlung von Wohnbauflächen gedeckt werden können. Dabei sind folgende Auswahlkriterien zu beachten:

- Die Fläche grenzt nicht an bestehende Wohnbebauung an, um immissionsschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden
- Die Fläche wird absehbar nicht mittelfristig für die Entwicklung von Wohnungen benötigt
- Der zu erwartende zusätzliche (Schwerlast-)Verkehr muss nicht durch das Siedlungsgebiet hindurch geführt werden
- Die zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen sind möglichst gering zu halten (RP B II 1.2; LP 3.1)

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien erweisen sich die meisten Darstellungen von Wohnbauflächen als schlecht für eine gewerbliche Entwicklung geeignet. Die Flächen 1 und 2 grenzen direkt an Wohnbebauung an und die Erschließung würde durch den gesamten Siedlungsbereich über Verkehrswege mit für gewerbliche Nutzung ungenügenden Breiten führen. Eine Erschließung von Norden über die Staatsstraße ist voraussichtlich nicht möglich, da zusätzliche Linksabbiegerspuren geschaffen werden müssten. Auch die Flächen 4 und 5 scheiden aufgrund ihrer Lage inmitten von Wohngebieten bzw. direkt angrenzend an diese sowie der vergleichsweise geringen Flächengrößen aus. Die Fläche 6 weist eine vorteilhafte Flächengröße auf. Unter Berücksichtigung des Anbindegebots ist eine Entwicklung jedoch nur direkt angrenzend an die bestehende Siedlungsgrenze und damit an ein Wohngebiet möglich. Des Weiteren wären intensive Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Die Wohnbaufläche Nr. 3 wird als geeignet für eine gewerbliche Entwicklung erachtet. Durch die bestehende Feuerwache Marzling ist ein gewisser Abstand zum westlich gelegenen Wohngebiet gegeben. Nach Süden hin grenzt die Bahnlinie München-Regensburg an, die durch eine Lärmschutzwand von dem südlich davon gelegenen Wohngebiet abgegrenzt ist. Es wird daher davon ausgegangen, dass bereits ein gewisser Schutz des Wohngebiets vor Immissionen besteht. Des Weiteren sind durch die vergleichsweise geringe Tiefe der Flächen und die über den gesamten Verlauf des Gebiets nördlich angrenzende Freisinger Straße flächensparende Erschließungsmöglichkeiten umsetzbar. Der zusätzliche Verkehr kann über die St2350 und die Freisinger Straße abgewickelt werden, sodass eine Beeinträchtigung der innerörtlichen Verkehrsflächen vermieden wird.

Mit einer Flächengröße der Potentialfläche 3 von etwa 2,5 ha ist die bisherige Bauflächendarstellung jedoch nicht ausreichend, um den zu erwartenden Bedarf an gewerblichen Bauflächen zu decken. Bei einer Entwicklung des Standorts ist daher eine Erweiterung der Baufläche nach Nordosten hin erforderlich. In Abwägung mit den o.g. Kriterien, die bei allen anderen Alternativstandorten nicht eingehalten werden können,

wird dies jedoch als die beste Lösungsmöglichkeit erachtet. Die Erweiterung der Baufläche hat unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Vermeidung einer bandartigen Siedlungsstruktur (LP 3.3) zu erfolgen. Als Grenze wird daher die Einmündung der Freisinger Straße in die St2350 gewählt. Daran schließt ein regionaler Grünzug gemäß Regionalplan an. Da regionale Grünzüge durch bauliche Entwicklung nicht geschmälert werden dürfen, stellen sie eine Grenze der Siedlungsentwicklung dar, die auch ein zukünftiges Weiterwachsen des Gewerbegebiets hin zu einer bandartigen Struktur vermeidet. Im Sinne einer geordneten Siedlungsentwicklung strebt die Gemeinde Marzling eine Entwicklung der Flächen von Westen nach Osten an, sodass größere Lücken zum bestehenden Siedlungskörper vermieden werden.

4. Plangebiet

4.1 Lage und Nutzungen

Das Plangebiet mit einer Fläche von etwa 5,25 ha liegt im Osten des Hauptortes Marzling zwischen der Bahnlinie München-Regensburg und der Freisinger Straße. Innerhalb des Plangebiets bestehen derzeit Ackerflächen, westlich grenzt die Feuerwache Marzling an.

Die Freisinger Straße mündet an der Grenze des Geltungsbereichs in die St2350, sodass ein Anschluss an den überörtlichen Verkehr besteht. Die technische Erschließung des Plangebiets kann ebenfalls über die Freisinger Straße hergestellt werden.

4.2 Emissionen

Auf das Plangebiet wirken Geräusch- und Erschütterungsimmissionen von der südlich verlaufenden Bahnlinie ein.

4.3 Flora/ Fauna

Das Plangebiet umfasst Ackerflächen ohne Gehölzstrukturen. Entlang der Freisinger Straße, außerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung, besteht ein Straßenbegleitgrün mit Baumpflanzungen.

Gesetzlich geschützte Biotope sowie Schutzgebiete befinden sich nicht im Plangebiet und dessen näherer Umgebung.

4.4 Boden

Im Plangebiet kommen gemäß standortkundlicher Bodenkarte im Maßstab 1:25.000 die Bodentypen Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium) sowie der Bodenkomplex Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus Schluff bis Lehm, selten aus Ton, vor. Im Bereich der angrenzenden Feuerwache wird das anfallende Oberflächenwasser über die belebte Oberbodenzone entsorgt. Aufgrund der vergleichbaren Bodenverhältnisse wird davon ausgegangen, dass dies auch im Plangebiet möglich ist.

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich aus der Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

4.5 Wasser

Das Gebiet liegt in einem wassersensiblen Bereich, mit dem Auftreten von Hang- und Schichtwasser ist zu rechnen. Der Gemeinde ist bekannt, dass ein relativ hoher Grundwasserstand vorherrscht.

4.6 Sonstiges

Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung befinden sich keine sonstigen einschlägigen, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffenen Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Bauverbots-/ Baubeschränkungszonen an klassifizierten Straßen) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. Bau- und Bodendenkmäler).

5. Planinhalte

Die bisherige Darstellung eines Wohngebiets sowie von Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft wird in ein Gewerbegebiet geändert. Am östlichen Rand wird eine Grünfläche dargestellt, die als Grenze zu dem östlich gelegenen Grünzug fungiert.

Gemäß der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplans wird das Planzeichen „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutz)“ dargestellt und entlang der Neudarstellung von Bauflächen nach Osten erweitert. Es können Maßnahmen zum Schutz vor Lärm- und Erschütterungsimmissionen seitens der Bahnlinie erforderlich sein, die auf Ebene des Bebauungsplans oder der Genehmigungplanung näher zu bestimmen sind.

6. Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

Gemeinde Marzling, den

.....

Martin Ernst, Erster Bürgermeister